



PM 2011: RV (Dnr 325-231/2003)

Åtgärder för att bryta hemlösheten

Skrivelse från Margareta Olofsson (V)

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Skrivelse från Margareta Olofsson (V) om ”Åtgärder för att bryta hemlösheten” anses besvarad med vad som sägs i denna promemoria.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Margareta Olofsson (V) tar i en skrivelse den 22 januari 2003 till kommunstyrelsen upp betydelsen av att öka antalet försöks- och träningslägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen. I samband med markanvisning föreslår Margareta Olofsson att det avtal som skrivs mellan bostadsföretaget och staden ska stipulera att en viss andel av lägenheterna i nyproduktionen ska anvisas till kön för försöks- och träningslägenheter.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, dåvarande gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt styrelsen för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

Stadsledningskontoret anser att en frivillig överenskommelse mellan staden och fastighetsägarna i första hand bör prövas istället för ett tvingande avtal, vilket även gäller förslaget om ny markanvisningspolicy.

Gatu- och fastighetsnämnden anser att det inte finns några principiella synpunkter mot förslaget att markanvisning endast ska ges till byggherre som har avtal med bostadsförmedlingen. Frivillig överenskommelse mellan staden och fastighetsägarna föredras dock framför lagstadgat tvång.

Stadsbyggnadsnämnden anser att en frivillig överenskommelse mellan staden och fastighetsägarna i första hand bör prövas som alternativ till tvingande lagstiftning.

Styrelsen för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB anser att en frivillig överenskommelse mellan privata fastighetsägare och bostadsförmedlingen finns brett förankrat i kommunfullmäktige. En tvångslagstiftning skulle vara förödande för samarbetet med de privata värdarna.

Mina synpunkter

Hemlöshet är ett samhällsproblem som aldrig får accepteras. Varje hemlös måste mötas utifrån sina möjligheter. Även om hemlöshet är en komplex fråga handlar det

om enskilda individer. Därför är det viktigt att vi arbetar med frågan utifrån många aspekter. Det handlar såväl om att hitta lösningar för de akuta problemen, vilket vi lyckats bra med genom tak-över-huvudet-garantin, men även om att hitta långsiktiga lösningar för att bryta hemlösheten. Sedan 2004 har hemlösheten i Stockholms stad minskat med cirka 400 personer och staden har som mål att halvera den akuta hemlösheten till 2013. Precis som framhålls i skrivelsen så delar jag uppfattningen att försöks- och träningslägenheter är av största vikt för personer att ta sig från hemlöshet till en bostad och således få en fast punkt i vardagen. Det är därför viktigt att staden genom berörda förvaltningar och bolag, bostadsförmedlingen samt de privata värdarna tillsammans arbetar för att tillskapa och förmedla fler försöks- och träningslägenheter. I samarbete med Lunds universitet och Stadsmissionen driver staden projektet Housing First som går ut på att den som är hemlös och har en bakomliggande missbruksproblematik och/eller psykisk problematik ska få bostad först och därefter behandling. Modellen går ut på att först lösa det akuta problemet, det vill säga hemlösheten, för att sedan ge stöd för att lösa den bakomliggande problematiken. De första boende har redan flyttat in och projektet kommer att pågå i ungefär ett års tid.

Jag vill i likhet med remissinstanserna framhålla att arbetet med att tillskapa försöks- och träningslägenheter når bäst resultat om det bygger på frivilliga samarbeten och inte på lagstadgade krav. I takt med att antalet privata värdar som ansluter sig till bostadsförmedlingen ökar, så ökar även antalet försöks- och träningslägenheter som förmedlas. Under 2010 förmedlades 319 försöks- och träningslägenheter via bostadsförmedlingen, vilket är en fördubbling jämfört med 2003. De privata värdarna har nästintill sjudubblat antalet försöks- och träningslägenheter, något som skett genom ett frivilligt samarbete. Genom fortsatt fungerande samarbete mellan staden, bostadsförmedlingen och de privata värdarna kan vi fortsätta öka antalet försöks- och träningslägenheter och på så vis ta ett viktigt steg i arbetet med att minska hemlösheten.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelse från Margareta Olofsson (V) om ”Åtgärder för att bryta hemlösheten” anses besvarad med vad som sägs i denna promemoria.

Stockholm den 3 februari 2011

JOAKIM LARSSON

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Skrivelse från Margareta Olofsson (V)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. Skrivelse av Margareta Olofsson (V) om ”Åtgärder för att bryta hemlösheten” besvaras med vad som sägs nedan.

Det är för det första anmärkningsvärt att skrivelsen inte besvaras förrän nu – mer än åtta år efter att den skrevs.

För det andra behöver Stockholm en helt ny politik för att minska hemlösheten.

En egen, fast bostad är en mänsklig rättighet. De allmännyttiga bostadsbolagen bör få i uppdrag att överlämna ytterligare 300 lägenheter per år till Stiftelsen Hotellhem, som i sin tur uppdras att förmedla dessa som fasta kontrakt till personer och familjer som i dag lever i hemlöshet. Avtal ska slutas med privata bostadsbolag om fler lägenheter. Detta vore ett sätt att införa Bostad först på riktigt, en metod som forskningen visat fungerar bättre än de trappstegsmodeller som i dag används.

För att minska antalet avhysningar behöver staden utveckla det förebyggande arbetet och erbjuda fler konkreta insatser som budgetrådgivning och juridisk hjälp. Under 2010 vräktes exempelvis 37 barn från sina hem i Stockholms stad. Det är ovärdigt en kommun som ska vara i ”världsklass”. De allmännyttiga bostadsbolagen bör skriva in i sina policier, att barn inte ska vräkas.

ÄRENDET

Före detta socialborgarrådet Margareta Olofsson (V) tar i en skrivelse den 22 januari 2003 till kommunstyrelsen upp betydelsen av att öka antalet försöks- och träningslägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen. I samband med markanvisning föreslår Margareta Olofsson att det avtal som skrivs mellan bostadsföretaget och staden ska stipulera att en viss andel av lägenheterna i nyproduktionen ska anvisas till kön för försöks- och träningslägenheter. Men även att markanvisning endast ska ges till byggherrar som har ett avtal med bostadsförmedlingen för att på så vis öka såväl antalet förmedlade bostäder allmänt som försöks- och träningslägenheter specifikt.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, dåvarande gatu- och fastighetsnämnden samt styrelsen för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 september 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Liksom flertalet övriga remissinstanser anser stadsledningskontoret att en frivillig överenskommelse mellan staden och fastighetsägarna i första hand bör prövas istället för en tvingande lagstiftning. Stadens har haft principen att det är frivilligt att ha avtal med bostadsförmedlingen. Det är enligt stadsledningskontorets mening skälet till bostadsförmedlingens framgång. Fastighetsägarna har i mycket stor omfattning slutit avtal med bostadsförmedlingen, vilket visar på bostadsförmedlingens legitimitet.

Om staden ändrar policy så att det blir tvång att ha anslutning till bostadsförmedlingen befarar stadsledningskontoret att det kan komma att påverka förtroendet för bostadsförmedlingen negativt. Förslaget från Margareta Olofsson avstyrks därför även i denna del.

Stadsledningskontoret avstyrker förslaget att varje markanvisning skall innehålla ett visst antal lägenheter som går direkt till kön för försöks- och träningslägenheter, eftersom förslaget inte väntas ge några reella positiva effekter. Likaså avstyrks förslaget att varje ny större detaljplan skall innehålla någon form av särskilt boende, dels på grund av tveksamhet om detta är lagligt, dels eftersom arbetet med att tillgodose behovet av sådana bostäder redan förs i fungerande former.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 maj 2003

1. Att överlämna tjänsteutlåtandet som svar på remissen
2. Att för egen del tillstyrka motionens intentioner
3. Nämnden anförde därutöver följande

Majoritetens åtagande i kampen mot hemlösheten berör i betydande utsträckning stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Stadens lagstadgade skyldigheter att ordna boende för äldre och vissa funktionshindrade, följs också av nämndens, genom sta-

dens, lagstadgade skyldighet att upprätta och efterfölja bostadsförsörjningsplaner.

Nämnden erkänner att efterfrågan av bl a försöks- och träningslägenheter är större än vad som för närvarande kan ställas till stadsdelsnämndernas förfogande. VI är därför beredda att pröva vilka juridiska möjligheter plan- och bygglagen ger oss ifråga om regleringar i detaljplaner, vid sidan av det traditionella förhandlingsutrymmet med byggherrarna.

Nämnden stödjer också skrivelsens konstaterande att en komplettering av markanvisningspolicyn med ett avtal mellan bostadsförmedling och byggherre om lämnande av ledigblivna lägenheter, tillsammans med ackvisionslagstiftning skulle underlätta bostadsförsörjningen för de i skrivelsen omnämnda grupperna.

Reservation anfördes av Katariina Güven (fp), Bengt Gunnar Herrström (fp), Kristina Alvendal (m), Ingvar Snees (m), Regina Kevius (m) och Kerstin Rossipal (kd), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Kerstin Rossipal (kd), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 mars 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Begreppet hemlöshet

Stadsbyggnadskontoret delar socialborgarrådet uppfattning att insatser mot hemlöshet är en viktig uppgift för staden och att den bristande tillgången till lediga bostäder är ett avgörande hinder för att detta arbete ska kunna fungera väl. Den bristande tillgången på bostäder och fastighetsägarnas stränga godkännande medför att det finns ett stort antal hushåll som har problem att hitta en permanent lösning av sin bostadssituation. Alla som saknar ett eget kontrakt på bostad kan anses vara "bostadslösa" och vilka av dessa som sedan ska definieras som "hemlösa" kan diskuteras.

Skrivelsen diskuterar bostadsförmedlingens verksamhet med försöks- och träningslägenheter, vilket syftar på en begränsad grupp av alla bostadslösa, i huvudsak personer med tidigare missbruksproblem. Andra grupper som också har svårigheter på bostadsmarknaden är t ex flyktinghushåll, hushåll med svag ekonomi och/eller betalningsanmärkningar, personer utan fast anställning, personer som ska separerar eller ungdomar som vill flytta från föräldrahemmet. Idag är det många hushåll som får lösa sin bostadssituation genom att bo i andra hand, i genomgångsbostäder, i bostadshotell eller som inneboende.

Bostaden som en social rättighet

I skrivelsen anføres att kommunen ska ha synsättet att tillgången till bostad är en rättighet som måste följas av en skyldighet. Mot bakgrund av detta föreslås starkare styrmedel.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att en rättighet för varje individ att erhålla en permanent bostad är ett långtgående åtagande. Stadens lagstadgade skyldighet idag är att ordna bostad för äldre och vissa funktionsförhindrade och även för dessa grupper återstår mycket att göra.

Stadens ambitioner för att tillgodose behovet av bostäder för bostadslösa hushåll ska vara höga. För att förbättra dagens situation måste tillgången på lediga bostäder ökas. Samarbete mellan fastighetsägarna bör därför diskuteras så att förutsättningarna ökar för fler bostadslösa hushåll att få en egen bostad.

Markanvisningspolicyn

I gällande markanvisningspolicy, antagen 2000, står att byggherren på stadens begäran ska tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Markanvisningspolicy är för närvarande under omarbetande men skrivningarna rörande grupp bostäder och liknande kommer sannolikt att få motsvarande utformning som tidigare.

Stadsbyggnadskontoret tillstyrker skrivelsens förslag i punkt två att en markanvisning ska innehålla krav på avtal med bostadsförmedlingen. Detta har dock endast betydelse när projektet innehåller hyresrätter.

Stadens arbete med särskilda boendeformer

Staden har en genomförandegrupp för utbyggnad av bostäder med särskild service till funktionshindrade som leds av socialförvaltningen. I genomförandegruppen ingår representanter för stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret, gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Gruppen inhämtar uppgifter om planerade nya bostadsprojekt och bistår sedan stadsdelsförvaltningarna med kontakterna med respektive fastighetsägare för att planera in gruppbo-städer i de projekt man finner lämpliga. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att detta arbete fungerar relativt väl med stöd av de skrivningar som redan finns i nuvarande maranvisningspolicy.

Bostäder i det befintliga beståndet

Enligt skrivelsen bör staden agera för att få bostadsanvisningslagarna åter. Bakgrunden är främst problemet för bostadsförmedlingen att få tillgång till tillräckligt stort antal försöks- och träningslägenheter samt de godkännandekrav som fastighetsägarna ställer.

Tidigare lag om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävdes 1993 utan att ha tillämpats annat än i ett fåtal kommuner. Stockholms stad har sedan länge haft ett avtal om frivillig bostadsanvisning med Stockholms Fastighetsägareförening. Det nu gällande avtalet innehåller tydliga skrivningar om att försöks- och träningslägenheter ska ställas till bostadsförmedlingens förfogande inom ramen för de 50 procent av ledigblivna och nyproducerade lägenheter som fastighetsägareföreningen har förbundit sig att rekommendera sina medlemmar att lämna.

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att en frivillig överrenskommelse mellan staden och fastighetsägarna i första hand bör prövas som ett alternativ till tvingande lagstiftning. Bostadsfrågorna för personer med särskilda behov löses bäst genom ett förtroendefullt samarbete mellan fastighetsägarna och stadens företrädare. De avtal och samarbete som finns bör diskuteras och utvärderas med jämna mellanrum i ett forum med företrädare för stadens förvaltningar, kommunala bostadsbolag och privata fastighetsägare. På så sätt kan samarbetsformerna utvecklas och skapa förutsättningar för att förbättra arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna.

Sammanfattande slutsatser

Förslagen att varje markanvisning ska ha innehålla ett visst antal lägenheter som går direkt till kön för försöks- och träningslägenheter avstyrks med hänvisning till vad som anförts ovan. Om förslaget skulle prövas kommer det medföra problem med uppföljning, då en markanvisning ofta kommer flera år före lägenheternas färdigställande. På motsvarande sätt kan anföras att om varje ny detaljplan ska innehålla ett särskilt boende kan också det innebära att lång tid går mellan beslut och genomförande. Därtill kommer juridiska svårigheter om vad som kan/får regleras i en detaljplan och vilka sanktionsmöjligheter ett bristande fullföljande kan få. Stadsbyggnadskontoret anser att nuvarande system som innebär direkta förhandlingar med fastighetsägarna när ett projekt är aktuellt för uppförande torde vara lättare att genomföra. Stöd för detta finns redan i markanvisningspolicy.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att formerna för samarbetet mellan staden och fastighetsägarna ses över i syfte att tillgodose alla särskilda behov i boendet. Ett mer formaliserat och regelbundet samarbete mellan stadens företrädare och fastighetsägarna bör först prövas som ett alternativ till att begära ny ackvisionslagstiftning.

Utgångspunkten för en sådan diskussion bör vara att skapa förutsättningarna för ett ökat antal lägenheter till särskilda behov och ett förtroendefullt klimat mellan stadens företrädare och fastighetsägarna.

Gatu- och fastighetsnämnden

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 10 juni 2003 att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen samt att som svar på skrivelsen anföra följande

Staden har ett ansvar för bostadsförsörjningen och ett speciellt ansvar för särskilda boendeformer. Dit hör äldreboenden, gruppboendestäder för psykiskt funktionshindrade, genomgångsbostäder för nyanlända flyktingar och bostäder för hemlösa. För den sistnämnda kategorin är möjligheten till försöks- och träningslägenheter en väsentlig länk i den kedja som leder fram till egen bostad. Saknas denna länk blir det stopp i hela kedjan. För flyktingfamiljer har bostadsbristen medfört att familjer tvingas bo i årtal i genomgångsbostäder avsedda för tillfälligt boende. Särskilt svår är situationen för familjer med många barn. En frivillig överrensommelse med fastighetsägarna är en fördel förutsatt att den fungerar. Gatu- och fastighetsnämnden tvingas dock konstatera att det fortfarande är de kommunala bostadsbolagen som tar det huvudsakliga ansvaret för försöks- och träningslägenheter liksom för de hushåll som behöver förtur till egen bostad. Av kontorets eget tjänsteutlåtande framgår också att behovet av försöks- och träningslägenheter inte är täckt på långa vägar. De höga godkännandekraven från hyresvärdarna är ett stort hinder i sammanhanget.

Om Stockholm ska bli en integrerad stad måste alla hyresvärdar och bostadsbolag medverka till särskilda boendeformer, förturslägenheter och försöks- och träningslägenheter tillhandahålls. I stadens nya markanvisningspolicy kommer tidigare regel endast att lämna markanvisning till byggherrar som har avtal med Bostad Stockholm AB återinföras. I alla bostadsområden bör det finnas särskilda boendeformer. Det är dock svårt att ange "en viss del" i nya markanvisnings- och detaljplaneärenden då många markanvisningar avser endast ett fåtal lägenheter och hänsyn måste tas till om det redan finns befintliga särskilda boendeformer i området. 25%-tak för förturer bör ses över.

Reservation anfördes av vice ordförande Sten Nordin (m), Berthold Gustavsson (m), Ulf Fridbeck (fp) och Madeleine Sjöstedt (fp) samt tjänstgörande ersättarsättarna Helena Bonnier (m) och Björn Nyström (kd), *bilaga 1*.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 april 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Gatu- och fastighetskontoret delar uppfattningen att bristen på bostäder och därmed sammanhängande svårigheter med att rekvirera tillräckligt antal lägenheter till försöks- och träningslägenheter utgör ett allvarligt hinder för att stadens vård- och rehabiliteringsinsatser skall bli framgångsrika för den grupp bostadslösa som socialborgarrådets skrivelse berör. Utöver bristen på lägenheter utgör fastighetsägarnas stränga godkännandekrav hos såväl de kommunala som de privata fastighetsägarna ytterligare en faktor som försvårar arbetet mot hemlösheten.

Mot bakgrund av detta föreslår socialborgarrådet att staden agerar för att få tillgång till starkare styrmedel bl.a. genom att bostadsanvisningar återinförs.

1993 upphävdes lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt (bostadsanvisningslagen). Den innehöll bl.a. regler som gav kommunen rätt att anvisa bostadssökande till vissa bostadslägenheter. Lagen tillämpades aldrig i någon större utsträckning. Staden har istället sedan länge haft ett avtal om frivillig bostadsanvisning med Stockholms Fastighetsägarförening.

De nuvarande avtalen innehåller tydliga skrivningar och att försöks- och träningslägenheter skall ställas till bostadsförmedlingens förfogande inom ramen för de 50% som de

privata rekommenderas lämna av ledigblivna och nyproducerade lägenheter.

En frivillig överrenskommelse mellan fastighetsägarna och staden är enligt gatu- och fastighetskontoret att föredra framför en tvingande lagstiftning. Bostadssituationen för den i skrivelsen aktuella gruppen, liksom för de övriga bostadsbehövande, löses bäst genom ett fortsatt förtroendefullt samarbete mellan fastighetsägarna och staden. Detta samarbete bör med jämna mellanrum utvärderas och utvecklas. Detta inte minst för att åstadkomma en ökad succession i det befintliga beståndet.

I socialborgarrådets skrivelse föreslås att varje markanvisning ska innehålla ett visst antal lägenheter som går direkt till kön för försöks- och träningslägenheter.

Gatu- och fastighetskontoret medverkar i enlighet med markanvisningspolicyn till att anskaffa erforderliga specialbostäder/lokaler för bl a fysiskt och psykiskt funktionshindrade och äldre med vårdbehov i samband med tecknande av exploateringsavtal för nyproduktion eller i fastighetsförvaltningens eget fastighetsbestånd. I vissa fall kan vi också anskaffa bostäder/lokaler för dessa boendeformer i form av bostadsrätter hos bostadsrättsföreningar. Ansvaret för att planera och inrätta/beställa sådana kommunala boenden ligger på stadsdelsförvaltningarna. Den ovan nämnda genomförandegruppen kan härvid bistå stadsdelarna.

Kontoret menar att skrivningen i markanvisningspolicyn och det arbetssätt som utvecklas inom staden är tillräckligt för att tillgodose stadens särskilda lägenhetsbehov i nyproduktion. Detta arbetssätt fungerar enligt kontoret också väl.

Detta riskerar att raderas om den typ av ackvisionsregler införs som föreslås i skrivelsen. Det är dessutom ytterst tveksamt att staden på detta sätt skall prioritera en viss grupp bostadslösa. Det skapar orättvisa gentemot andra kategorier bostadslösa med angelägna bostadssociala behov.

Kontoret har inga principiella synpunkter mot förslaget i skrivelsen om att en markanvisning endast skall ges till en byggherre som har avtal med bostadsförmedlingen. Detta kan endast bli aktuellt för de projekt som innehåller hyresrätter.

Kontoret ser dock inga behov i dagsläget att ett sådant villkor införs i markanvisningspolicyn. Det avtal som bostadsförmedlingen har tecknat med Stockholms Fastighetsägarförening omfattar samtliga byggherrar som f.n. är aktiva i staden. Dessa byggherrar/fastighetsägare lever också enligt bostadsförmedlingen upp till rekommendationer om att lämna 50% av ledigblivna och nyproducerade lägenheter till förmedlingen enligt avtalet.

Styrelsen för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Styrelsen för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2003 att överlämna VD:n utlåtande som svar på skrivelsen.

Reservation anfördes av Inger Nilsson (v), *bilaga 1*.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB:s tjänsteutlåtande daterat den 19 maj 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Bostadsförmedlingen föreslår att kommunstyrelsen lämnar Margareta Olofsson förslag 1,3 och 4 utan åtgärd för att förslaget enligt punkt 2 inarbetas i den markanvisningspolicy som kommunfullmäktige senare i år ska ta ställning till.

Margareta Olofsson vill genomföra sina förslag öka antalet försöks- och träningslägenheter och därmed bereda fler hemlösa varaktigt bostad. Eftersom privata värdar inte lämnar tillräckligt antal lägenheter för försöks- och träningslägenheter måste nya instrument införas. Eftersom en egen bostad är en rättighet måste kommunen få ökade befogenheter att bestämma vem som skall få hyra och bo i en ledigbliven lägenhet.

Verksamheten med försöks- och träningslägenheter syftar till att bostadssökande som saknar boenderefereanser eller andra möjligheter att på egen hand att skaffa sig en bostad, men som trots detta bedöms kunna klara ett eget boende, får en chans att under en period –i regel ett år – provbo i en lägenhet och därmed visa hyresvärden att den sökande är en bra hyresgäst. Syftet är att försökshyresgästen skall få eget förstahandskontrakt, men först efter hyresvärdens uttryckliga godkännande.

Hur förmedlingen av inlämnade lägenheter skall gå till regleras i avtal med såväl de privata som de kommunala värdarna. Avtalen – som godkänts av en enig styrelse – innebär att värden dels har rätt att bestämma om en inlämnad lägenhet skall användas till bostadskön eller förtur eller försöks- och träningslägenhet. Värden har också rätt att bestämma villkoren för att en sökande skall godkännas som ny hyresgäst.

Det är riktigt att det finns ett stort behov av försöks- och träningslägenheter och att de privata värdarna inte lämnar lika många lägenheter för detta ändamål som de kommunala värdarna.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Försöks	162	171	178	169	157	132	89	110	174
Träning	40	61	65	59	99	58	49	48	69
Summa	202	232	243	228	256	190	138	158	243

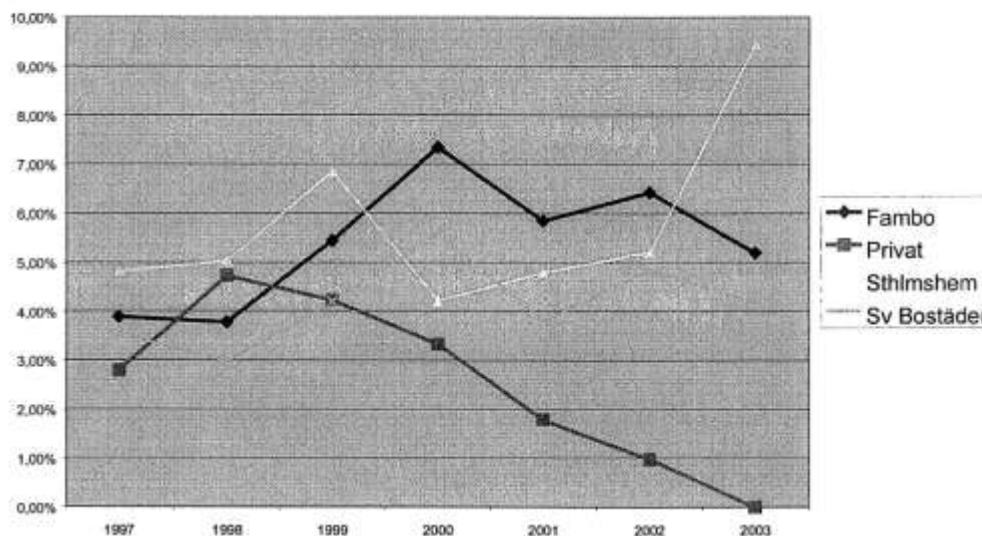
Antalet lägenheter har som framgår av tabellen gått ner under 2000 och 2001, men ökat under 2002 och ser ut att under 2003 kunna komma upp i de nivåer som gällde i mitten av 90-talet när lägenhetsflödet var väsentligt större än nu.

Om man tittar på andelen lägenheter som fastighetsägarna godtar för försöks- och träningslägenheter ser bilden annorlunda ut.

Antal av Fmtyper	Fasttyp				Totalt
	Fambo	Privat	Sthlmshem	Sv Bostäder	
1997	23,53%	19,75%	27,73%	28,99%	100,00%
1998	20,89%	24,89%	29,33%	24,89%	100,00%
1999	27,06%	15,29%	33,73%	23,92%	100,00%
2000	35,79%	11,05%	20,53%	32,63%	100,00%
2001	32,61%	8,70%	27,54%	31,16%	100,00%
2002	31,85%	7,01%	28,03%	33,12%	100,00%
2003	21,15%	0,00%	51,92%	26,92%	100,00%
Totalt	27,57%	14,82%	29,16%	28,45%	100,00%

Av antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter har de kommunala bolagen svarat för en mycket stor del. Under första kvartalet 2003 har Sthlmshem svarat för mer än hälften av antalet FoT-lägenheter, medan de privata inte haft några lägenheter alls. I april har dock de privata värdarna godtagit 2 FoT-lägenheter.

Andel FoT-igh av itotalt nlämnade lägenheter



Fram till 2000 låg andelen FoT-lägenheter på ungefär samma nivå som för de privata som för de kommunala bolagen var för sig. Därefter har andelen sjunkit. Det beror på en rad faktorer. En förklaring är att Bostadsförmedlingen sedan dess får ett allt större antal lägenheter utanför kommungränsen eftersom inga FoT-lägenheter förmedlas i andra kommuner sjunker de privata värdarnas andel av det sammanlagda antalet lägenheter.

Efter 2000 har antalet inlämnade lägenheter från privata värdarna ökat kraftigt. Det är uppenbart att nya värdar föredrar att en inlämnad lägenhet används till den reguljära bostadskön, jämfört med andra användningar. Även när det gäller evakueringarna ligger de privata värdarna lägre än de kommunala bolagen. Den prioriteringen kan delvis förklaras av att nya värdar vill se att den vanliga förmedlingen fungerar innan man beredd att godta en annan förmedlingsform. En annan förklaring är att de lägenheter som lämnats in från de privata värdarna ofta har högre hyra än vad som gäller för de kommunala bolagen och att dessa lägenheter inte lämpar sig som FoT-lägenheter. Ytterligare en förklaring är att det är så många små privata värdar som lämnar lägenheter till förmedlingen och att de små fastighetsägarna inte känner att de har resurser att lösa problem som kan uppstå med en FoT-lägenhet. För dem är risken stor med FoT-lägenhet därför avsevärt större än den är för ett kommunalt bolag.

Margareta Olofssons förslag kommer att behandlas var för sig. Bostadsförmedlingen vill dock först framhålla att styrelsen vid upprepade tillfällen och även kommunfullmäktige med mycket bred majoritet beslutat att Bostadsförmedlingens verksamhet skall bedrivas utan tvångslagstiftning och med frivilliga överrensommelser med privata fastighetsägare. De gamla reglerna i Bostadsförsörjningslagen och de statliga lånebestämmelserna m m om obligatorisk anvisningsrätt för en kommun avskaffades för mer än tio år sedan. Det skedde samtidigt som samhällets stöd för bostadsbyggande minskade för att så småningom i det närmaste upphöra. Först under de senaste åren har staten infört investeringsbidrag till bostadsbyggande. Detta stöd har också förenats med ett krav på att nya hyreslägenheter skall lämnas till bostadsförmedlingen om inte annat överrenskommets.

Tanken var alltså att samhället gav ett omfattande stöd till privata fastighetsägare och i gengäld fick en viss bestämmanderätt över förmedlingen av lediga lägenheter så länge stödet utgick. Eftersom något stöd av den tidigare omfattningen inte längre utgår saknas grund för samhället att kräva någon form av motprestation. En ny lagstiftning som skulle tvinga alla fastighetsägare som har hyreslägenheter att hyra ut lediga lägenheter som försöks- och träningslägenheter har därför närmast konfiskatorisk karaktär.

Det bör dessutom framhållas att det är en missuppfattning att det skulle vara en allmän rättighet för den enskilde att få hyra en vanlig lägenhet. Tvärtom är hyreslagstiftningen till hela sin karaktär en del av civilrätten och bygger på sedvanliga avtalsrättsliga principer, dvs att hyresvärderna och hyresgästen båda vill träffa ett avtal med varandra. Möjligheterna att säga upp störande hyresgäster har under de senare åren ökat och senast kommit till uttryck i de nya reglerna i bostadsrättslagen som trädde i kraft 1 april i år. En bostadsrättsförening har nu fått väsentligt ökade möjligheter att förverka bostadsrätten för en störande medlem.

Det är en annan sak att alla har rätt till en bostad och att kommunen enligt socialtjänstlagen har det yttersta ansvaret för att alla människor får en acceptabel bostad. Men det ger inte den enskilde rätt att hyra en hyreslägenhet eller förvärva en bostadsrättslägenhet eller villa.

Under den tid då värdarna på olika sätt var tvungna att lämna lägenheter till förmedlingen bedrevs verksamhet i byråkratiska former och både fastighetsägare och bostadssökande behandlas inte sällan okänsligt och bryskt utan respekt för värdens eller den sökandes egna önskemål. Värdarna upplevde ofta att de tappade kontrollen över en inlämnad lägenhet och att det fanns en påtaglig risk, att få en störande hyresgäst. Trots att förmedlingens verksamhet sedan flera år, med stor politisk enighet, drivs efter principen, att varje hyresvärd – både kommunala och privata – skall vara nöjd med en förmedlad hyresgäst, ligger den gamla tiden allt jämt förmedlingen i fatet. Många värdar – i synnerhet de med ett fåtal fastigheter – lämnar inte lägenheter till förmedlingen av rädsla för att verksamheten bedrivs utan hänsyn till fastighetsägarens önskemål. Successivt har dock förmedlingen med ökad service och nya arbetsformer lyckats förändra bilden av förmedlingen och samarbetet med många nskilda värdar och Fastighetsägareföreningen är utmärkt och förmedlingen har i hög grad vunnit värdarnas förtroende.

Men en ny tvångslagstiftning skulle vara förödande för samarbetet med de enskilda värdarna. Förmedlingen skulle allvarligt riskera att i ett slag förlora värdarnas förtroende och därmed tappa över 1000 lägenheter per år.

Ny ackvisionslagstiftning

Förmedlingen har i inledningen redovisat de principiella skälen mot en ny ackvisionslagstiftning. Därtill kan sägas att det rent juridiskt tekniskt är svårt att åstadkomma en fungerande lagstiftning. Den gamla Bostadsanvisningslagen utnyttjades bara vid enstaka tillfällen. Den verkliga sanktionen var risken att de statliga subventionerna skulle dras in. Eftersom statliga lån eller subventioner bara förekommer i enstaka fall måste en ny lagstiftning förenas med betydande sanktioner, dvs böter eller fängelse. Det torde knappast vara tänkbart att straffsanktionera en fastighetsägares vägran att upplåta en lägenhet som försöks- och träningslägenhet. Någon annan verksam sanktion är svår att se.

Därtill kommer att möjligheten att möjligheterna till kringgående är mycket omfattande. Det finns ingen offentlig registrering när en lägenhet bli ledig för nyuthyrning. Förmedlingen skulle därför ha svårt att följa upp en ackvisionslagstiftning.

Om en ny lag bara skulle användas för att tvinga en fastighetsägare att godta att en inlämnad lägenhet förhyrs av kommunen i första hand och upplåts i andra hand till en försökshyresgäst, skulle det bara få till följd att i varje fall privata värdar slutar lämna lediga lägenheter till förmedlingen. Det vore ett dråpslag mot den breda bostadssökande allmänheten, som genom den reguljära förmedlingen har möjlighet att i ordnade former få en hyreslägenhet.

Förändra markanvisningspolicyn så att markanvisningar endast ges till byggherre som har avtal med bostadsförmedlingen

Bostadsförmedlingen har medverkat vid utformningen av Gatu- och fastighetsnämndens standardregler vid markanvisningar. Under de senaste åren har också sådana bestämmelser regelmässigt tagits i markanvisningsavtalen.

Förmedlingen tycker att det är en bra princip att staden inte upplåter mark till andra hyresvärdar än de som är beredda att ha bra samarbete med Bostadsförmedlingen. Men det innebär inte att förmedlingen skall ha rätt att tvinga på värderna hyresgäster som han/hon inte vill ha.

Varje markanvisning skall innehålla ett visst antal lägenheter som går direkt till kön för för-

söks- och träningslägenheter.

En sådan bestämmelse skulle bara gälla nya hyreslägenheter. Eftersom nybyggda hyreslägenheter ofta har väsentligt högre hyra än vad försökshyresgäster kan betala skulle en sådan bestämmelse i praktiken inte ha någon som helst betydelse. Om tanken är att markanvisningsavtalen skall utformas så, att värden – vid äventyr av vite eller liknande- är tvungen att godta att ett visst antal ledigblivna lägenheter skall användas som försöks- och träningslägenhet får en sådan bestämmelse med nuvarande inflationstakt inte någon betydelse de närmsta tio åren.

Varje ny detaljplan skall innehålla någon form av särskilt boende för att godkännas

Frågan om särskilt boende regleras normalt inte i detaljplan och det är tveksamt om det är möjligt enligt PBL att uppställa ett sådant villkor för godkännande av en detaljplan. Om det med särskilda boenden avses just försökslägenheter är det inte ett särskilt slag av boende. Det är ju i grunden frågan om en vanlig hyreslägenhet som efter en tid skall övergå på försökshyresgästen. Det torde inte vara möjligt att reglera den fråga i en detaljplan.

Sammanfattning

Bostadsförmedlingen avstyrker således borgarrådet Olofssons förslag utom vad gäller frågan om mark inte skall anvisas andra byggherrar än de som lämnar lägenheter till förmedlingen. För att fortsätta det goda samarbetet med privata fastighetsägare är det av fundamental betydelse att verksamheten bedrivs under frivilliga och förtroendefulla former. Det är inte minst viktigt när förmedlingen nu står i begrepp att utvidga verksamheten genom samarbete med andra kommuner och deras olika bostadsföretag.

Det är dock självklart inte acceptabelt att de privata värdarna inte accepterar att någon enda lägenhet kan användas som FoT-lägenhet. En förändring kan dock inte uppnås genom nya tvångsmedel, utan enbart genom att de privata värdarna vet att verksamheten med FoT-lägenheter fungerar väl och att de kommer att vara nöjda även med försökshyresgäster. Det kan bara uppnås genom att förmedlingen blir bättre på att övertyga privata fastighetsägare härom.

RESERVATIONER M.M.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Katariina Güven (fp), Bengt Gunnar Herrström (fp), Kristina Alvendal (m), Ingvar Snees (m), Regina Kevius (m) och Kerstin Rossipal (kd) enligt följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag uttala att den tidigare Taköver-huvudet-garantin skall finnas kvar, samt därutöver anföras:

Stockholms stad har under borgerlig ledning satsat stort för att hjälpa de hemlösa. Enbart under 2002 satsas det ca 180 miljoner kronor i syfte att hjälpa och stödja de hemlösa.

Under mandatperioden tillkom det 350 nya boenden för hemlösa. Antalet boendeplatser för hemlösa inklusive HVB som vi har tillgång till, uppgår till 1756. Vidare har vi infört Taköver-huvudet-garantin som medför att alla som önskar får en sängplats för natten. Garantin har sedan den infördes 1999 fungerat utom en handfull nätter. Insatser ger resultat!

Direktintaget på härbärgena har gjort det möjligt att nå de människor som inte vänder sig till socialtjänsten för ett boende. Ett avskaffande av direktintaget drabbar de allra mest utsatta i samhället.

Nu börjar man gå vidare med att skapa boendeformer för en längre tid med syfte att hjälpa och stödja så att den hemlösa i slutändan kan klara av att ha en egen bostad. Dessa boendeformer kan i stor utsträckning skapas av frivilligorganisationer som får bidrag från Stockholms stad.

Frivilligorganisationernas arbete är ovärderligt både när det gäller att förebygga hemlöshet och i fråga om att bygga upp det mänskliga närverk som krävs för att många av de hemlösa stegvis ska kunna ta ansvar för ett eget hem.

Ett brett utbud av metoder och insatser behövs för att möta det behov som finns hos de hemlösa. Frivilligorganisationerna och öriga delar av det civila samhället kan här spela en utomordentligt viktig roll, bland annat med att återknyta kontakten med de sociala myndigheterna. Kommunen bör därför ha möjlighet att om så är lämpligt direkt upphandla delar av verksamheten som syftar till att stödja de hemlösa.

Särskilt uttalande gjordes av Kerstin Rossipal (kd) enligt följande.

Behovet av åtgärder för att motverka hemlösheten är stort. På kristdemokratiskt initiativ infördes taköverhuvudet-garantin, som majoriteten nu börjar ifrågasätta. Vidare har antalet platser i härbärgen och trappstegsboenden ökat och samarbetet med frivilligorganisationerna tagit fart. Antalet försöks- och träningslägenheter bör dock öka och det är angeläget att både privata och allmännyttiga hyresvärdar samarbetar för att erbjuda sådana lägenheter. Det är viktigt att det finns i alla delar av staden.

Många av de förslag som förs fram i skrivelsen har dock tidigare avvisats av kristdemokraterna. Bostadsanvisningarna och tvingande regler om bostadsförmedling kommer i längden att motverka sitt syfte. Istället bör staden utveckla formerna för det frivilliga samarbetet med både byggherrar och privata hyresvärdar.

Gatu- och fastighetsnämnden

Reservation anfördes av vice ordförande Sten Nordin (m), Berthold Gustavsson (m), Ulf Fridebäck (fp) och Madeleine Sjöstedt (fp) samt tjänstgörande ersättsättarna Helena Bonnier (m) och Björn Nyström (kd) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

1. Att godkänna kontorets förslag till beslut
2. Uttala den tidigare Tak-över-huvudet-garantin skall finnas kvar
3. Att därutöver anföras

Stockholms stad under borgerlig ledning satsat stort för att hjälpa de hemlösa. Enbart under 2002 satsas det ca 180 miljoner kronor i syfte att hjälpa och stödja de hemlösa.

Under mandatperioden tillkom det 350 nya boenden för hemlösa. Antalet boendeplatser för hemlösa inklusive HVB som vi haft tillgång till, uppgår till 1756. Vidare har vi infört en Tak-över-huvudet-garantin som medför att alla som söker nu får plats på härbärke. Garantin innebär att alla som önskar en plats får en sängplats för natten. Garantin har sedan den infördes under 1999 fungerat utom en handfull nätter. Insatser ger resultat!

Direktintaget på härbärgena har gjort det möjligt att nå de människor som inte vänder sig till socialtjänsten för ett boende. Ett avskaffande av direktintaget drabbar de allra mest utsatta i samhället.

Nu bör man gå vidare med att skapa boendeformer för en längre tid med syfte att hjälpa och stödja så att den hemlösa i slutändan kan klara av att ha en egen bostad. Dessa boendeformer kan i stor utsträckning skapas av frivilligorganisationer som får bidrag från Stockholms stad.

Frivilligorganisationernas arbete är ovärderligt både när det gäller att förebygga hemlöshet och i fråga om att bygga upp det mänskliga nätverk som krävs för att många av de hemlösa stegvis ska kunna ta ansvar för ett eget hem.

Ett brett utbud av metoder och insatser behövs för att möta det behov som finns hos de hemlösa. Frivilligorganisationer och övriga delar av det civila samhället kan här spela en utomordentligt viktig roll, bland annat med att återknyta kontakten med de sociala myndigheterna. Kommunen bör därför ha möjlighet att om så är lämpligt direkt upphandla delar av verksamheten som syftar till att stödja de hemlösa.

Styrelsen för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Reservation anfördes av Inger Nilsson (v) enligt följande.

”Jag reserverar mig mot beslutet då jag yrkade att styrelsen skulle besluta

att som svar på skrivelsen anföras följande:

Staden har ett ansvar för bostadsförsörjningen och ett speciellt ansvar för särskilda boendeformer. Dit här äldreboenden, gruppboendestäder för psykiskt funktionshindrade, genomgångsboendestäder för nyanlända flyktingar och bostäder för hemlösa. För den sistnämnda kategorin är möjligheten till försöks- och träningslägenheter en väsentlig länk i den kedja som leder fram till en egen bostad. Saknas denna länk blir det stopp i hela kedjan. För flyktingfamiljer har bostadsbristen medfört att familjer tvingas bo i årtal i genomgångsbostäder avsedda för tillfälliga boende. Särskilt svår är situationen för familjer med många barn.

En frivillig överenskommelse med fastighetsägarna är en fördel förutsatt att den fungerar. Bostadsförmedlingens styrelse tvingas dock konstatera att det fortfarande är de kommunala bostadsbolagen som tar det huvudsakliga ansvaret för förturs- och träningslägenheter liksom för de hushåll som behöver förtur till egen bostad. Av tjänsteutlåtandet framgår också att

behovet av försöks- och träningslägenheter inte är täckt på långa vägar. De höga godkännandekraven från hyresvärdarna är ett stort hinder i sammanhanget.

Om Stockholm skall bli en integrerad stad måste alla hyresvärdar och bostadsbolag medverka till särskilda boendeformer, förturslägenheter och försöks- och träningslägenheter tillhandahålls. I stadens nya markanvisningspolicy kommer tidigare regel att endast lämna markanvisningar till byggherrar som har avtal med Stockholms Stads bostadsförmedling AB återinföras.

I alla bostadsområden bör det finnas särskilda boendeformer. Det är dock svårt att ange ”en viss andel” i nya markanvisnings- och detaljplaneärenden då många markanvisningar avser endast ett fåtal lägenheter och hänsyn måste också tas till om det redan finns befintliga särskilda boendeformer i området. 25%-taket för förturer bör ses över.”



STOCKHOLMS STAD	
Kommunstyrelsen	
KF KS Kansli	
Ink.	2003 -01- 22
Dnr.	325-231/2003
Till:	R 711

Till Kommunstyrelsen

Åtgärder för att bryta hemlösheten

Kampen mot hemlöshet är en av majoritetens viktigaste åtaganden. Idag har vi uppnått en del i detta ansvarstagande, nämligen att i stadens försorg ombesörja att de mest utsatta inte nekas plats för natten pga av platsbrist. Natthärbärgen är dock bara en akut insats i ett längre engagemang från stadens sida, vilket inkluderar hela vård- och insatskedjan.

Behovet av lågröskelboenden för att fånga upp personer med lägre motivationsgrad för att genomgå behandling är stort. Åtgärder måste därför vidtas för att öka antalet lågröskelboende och därigenom få igång behandling och bryta "vandringen" mellan natthärbärgen och tillfälliga boenden.

De som genomgått en lyckad rehabilitering har fortfarande ett stort behov av stöd från samhället i form av ett tryggt boende. Staden har därför upprättat riktlinjer för försöks- och träningslägenheter. Försöks- och träningslägenheter utgör ett sista led i vårdkedjan och syftar till att ge ett permanent inträde på bostadsmarknaden och samtidigt skapa förutsättningar för att vårdinsatsen inte varit förgäves. En lyckad rehabilitering genom verksamheten med försöks- och träningslägenheter ger förstås stora vinster i rent mänskliga värden, men är också betydligt billigare än institutionsboende.

Problemen med att rekvirera nödvändigt antal lägenheter till bostadsförmedlingens förtursverksamhet avseende försöks- och träningslägenheter är dock stora. År 2002 förmedlades genom bostadsförmedlingen knappt 160 lägenheter, samtidigt som behovet torde uppgå till minst 400-500 årligen. Bristen på försökslägenheter är allvarlig eftersom en utebliven bostad betyder att den sista länken i rehabiliteringskedjan bryts och att vårdtagaren riskerar att återfalla i missbruk. Kampen mot hemlöshet måste därmed förses med instrument att permanent kunna förmedla en väsentligt högre andel försöks- och träningslägenheter.

Problemen att nå en ökad andel är identifierbara. De privata fastighetsägarna erbjuder ett försvinnande litet antal lägenheter till bostadsförmedlingens förtursverksamhet avseende försöks- och träningslägenheter. Även de kommunala bostadsbolagen, som tar lejonparten av de sökande i denna kategori, har dock restriktioner i form av godkännandekrav. Ett av grundproblemen är därmed att fastighetsägaren, på olika grunder, inte accepterar en hyresgäst i försöks- och träningslägenheter.

Vid anläggandet av synsättet att tillgången till bostad är en rättighet, måste denna rättighet följas av en skyldighet. Skyldigheten i detta fall åläggs samhället, främst gestaltat genom kommunen och bostadsföretagen, privata och kommunala. Kommunen genom bostadsförsörjningsansvaret och bostadsföretagen genom ett accepterande av anvisade hyresgäster. Staden bör därför använda sig av de instrument som står till vårt förfogande och dessutom förses med nya.

För att allmänt få en ökad andel lägenheter till bostadsförmedlingen och därmed förtursverksamheten, bör staden agera för att få bostadsanvisningslagarna åter. Staden bör också använda sig av markanvisningsinstrumentet för att få fastighetsägarna och byggherrarna att acceptera sitt ansvar.

Markanvisningspolicyn kan utformas så att det vid avtalet skrivs in att bostadsföretaget skall ha avtal med bostadsförmedlingen om att denna skall förmedla lägenheterna.

Markanvisningsavtalet avser nyproduktion. Därför bör avtalet stipulera att en viss andel av de nyproducerade lägenheterna skall anvisas till just kön för försöks- och träningslägenheter. På detta sätt får vi en automatik i accepterandet av hyresgäster som behöver bostad för att sluta en vård- och rehabiliteringskedja.

Planmonopolet och plan- och bygglagen erbjuder också möjligheter att sätta tryck bakom stadens uppfattning att hemlöshetsproblemen skall lösas. För att skapa tillräckligt antal lågtröskelboenden föreslås därför att staden ställer krav på att varje ny detaljplan planerar in nödvändiga lågtröskelboenden och andra boendeformer redan från början.

Jag föreslår därmed följande utredningsuppdrag:

1. Tillskriva regeringen om ackvisitionslagstiftning.
2. Förändra markanvisningspolicyn så att markanvisning endast ges till byggherre som har avtal med bostadsförmedlingen.
3. Varje markanvisning skall innehålla ett visst antal lägenheter som går direkt till kön för försöks- och träningslägenheter. Dessa hyresgäster direktanvisas därmed till en lägenhet efter att endast ha prövats av biståndshandläggarna.
4. Varje ny större detaljplan skall innehålla någon form av särskilt boende för att godkännas.

Stockholm 2003-01-22



Margareta Olofsson (v) Socialborgarråd